

TE KOOP



Harrie van de Venstraat 17, Nistelrode

Vraagprijs € 650.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
120 m²

Perceeloppervlakte
638 m²

Inhoud
445 m³

Bouwjaar
1960

Energie label
C

> Omschrijving

Aan de Harrie van de Venstraat staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met royale tuin, ruime schuur, carport én overkapping. De woning combineert het gevoel van vrijheid en rust met praktische voorzieningen en moderne afwerking. Met een sfeervolle woonkamer, een vernieuwde keuken, twee slaapkamers, een ruime bijkeuken en een diepe zonnige tuin biedt deze woning alle ingrediënten voor jarenlang woongenot. De recent gebouwde, volledig geïsoleerde schuur biedt tevens volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld werk aan huis, hobby's of opslag.

Via de zijkant betreed je de woning. In de hal vallen direct de sfeervolle glas-inloodramen op. Hier vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische kelderkast en toegang tot de eetkamer met open keuken. De eetkamer biedt middels twee stijlvolle loftdeuren toegang tot de woonkamer, een lichte en sfeervolle ruimte dankzij de grote lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer, eetkamer en keuken beschikken over vloerverwarming, daarnaast beschikt de woonkamer over een gezellige houtkachel.

De eetkamer en keuken vormen samen een open leefkeuken: een gezellige, functionele ruimte waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samengaan. De keuken is in 2021 volledig vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat met oven en afzuigkap. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heb je toegang tot een gang, die leidt naar het toilet, een bergruimte met cv-opstelling en een ruime bijkeuken. De bijkeuken beschikt over witgoedaansluitingen en een bergzolder. De gehele begane grond is afgewerkt met een nette pvc-vloer.

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap en eveneens voorzien van een pvc-vloer. Hier bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met een airco-unit, en een ruime badkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Via de overloop heb je tevens toegang tot een praktische bergzolder.

De diepe achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy en meerdere zitgelegenheden. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fraaie combinatie van groen, bestrating en terrasruimte. De overkapping vormt een prachtig verlengstuk van de woning en is een ideale plek om te ontspannen. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een beregeningsinstallatie, wat het onderhoud vergemakkelijkt.





Achterin de tuin is in 2022 een volledig geïsoleerde schuur geplaatst. Deze ruimte is voorzien van een eigen groepenkast, krachtstroom, water, vliering, toilet en twee elektrische overheaddeuren. Dankzij de hoogwaardige afwerking en de aparte toegang is deze schuur multifunctioneel inzetbaar: als garage, hobbyruimte, werkplaats of opslag. De schuur is bereikbaar via een aparte ingang en wordt afgesloten met een elektrische poort. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met carport, waardoor je altijd over voldoende parkeergelegenheid beschikt op eigen terrein.

De woning bevindt zich op een prettige en rustige locatie aan de Harrie van de Venstraat, op loopafstand van diverse voorzieningen. Zo zijn supermarkten, een slager, bakker, basisscholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden allemaal binnen handbereik. Tegelijkertijd woon je hier in een groene en ruim opgezette omgeving, met het uitgestrekte natuurgebied De Maashorst vlakbij. De combinatie van dorps karakter, dagelijkse voorzieningen én natuur maakt dit een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A59 zijn omliggende steden als Uden, Oss en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met royale tuin, ruime schuur, carport en overkapping
- Lichte woonkamer met grote lichtstraat, openslaande tuindeuren en sfeervolle houtkachel
- Open leefkeuken (2021) met inbouwapparatuur, naadloos verbonden met de eetkamer
- Ruime bijkeuken met witgoed aansluitingen en toegang tot bergzolder
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan één met airco
- Complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel
- Praktische bergzolder bereikbaar via de overloop op de eerste verdieping
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy en meerdere zitplekken
- Overkapping als verlengstuk van de woning, ideaal voor ontspannen buiten zitten
- Volledig geïsoleerde schuur (2022) met krachtstroom, toilet, vliering en dubbele elektrische overheaddeur

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	3 waarvan 2 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuint, voortuint
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Locatie:

- Gelegen in een rustige woonwijk
- Alle dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk op loopafstand bereikbaar
- Nistelrode is gelegen in het groene hart van De Maashorst
- Handelsmerk van Nistelrode is de natuur.
- De natuur rondom het dorp valt op door kleinschaligheid en variatie.
- Daarnaast zijn er in Nistelrode diverse voorzieningen aanwezig zoals: supermarkten, slager, bakker, basisscholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden.
- Nistelrode heeft een goede bereikbaarheid door middel van de A50 en A59.



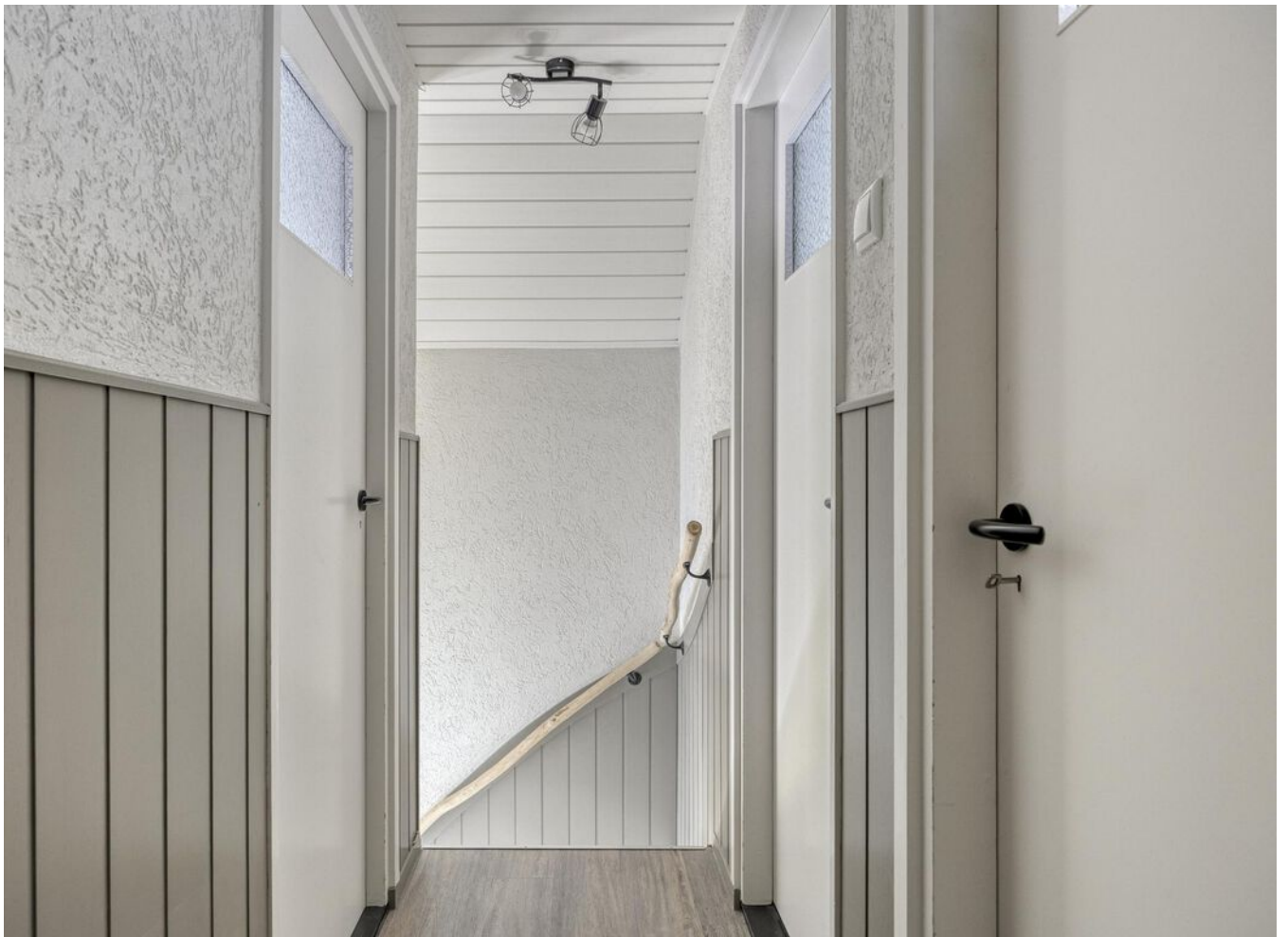


































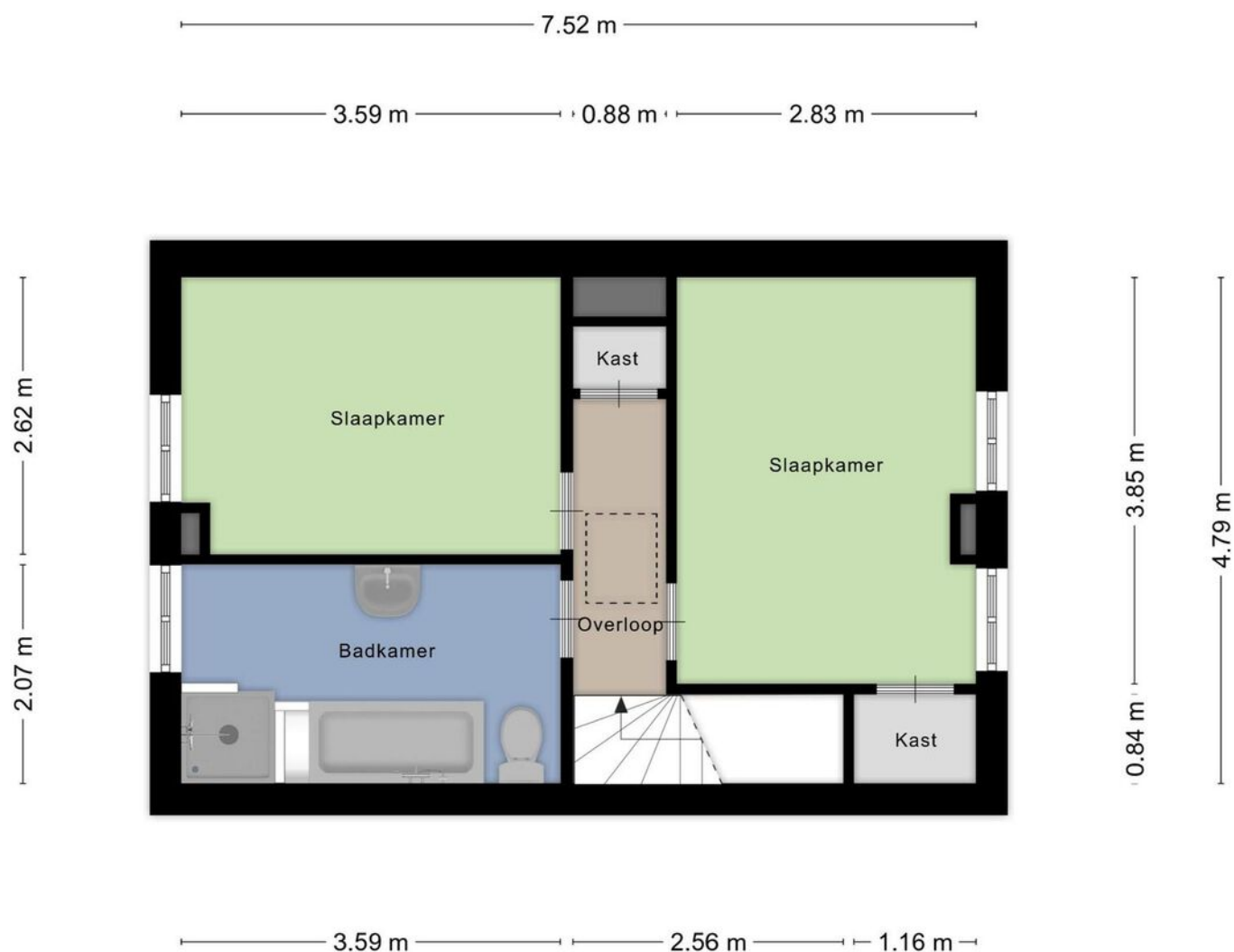
> Plattegrond



> Plattegrond

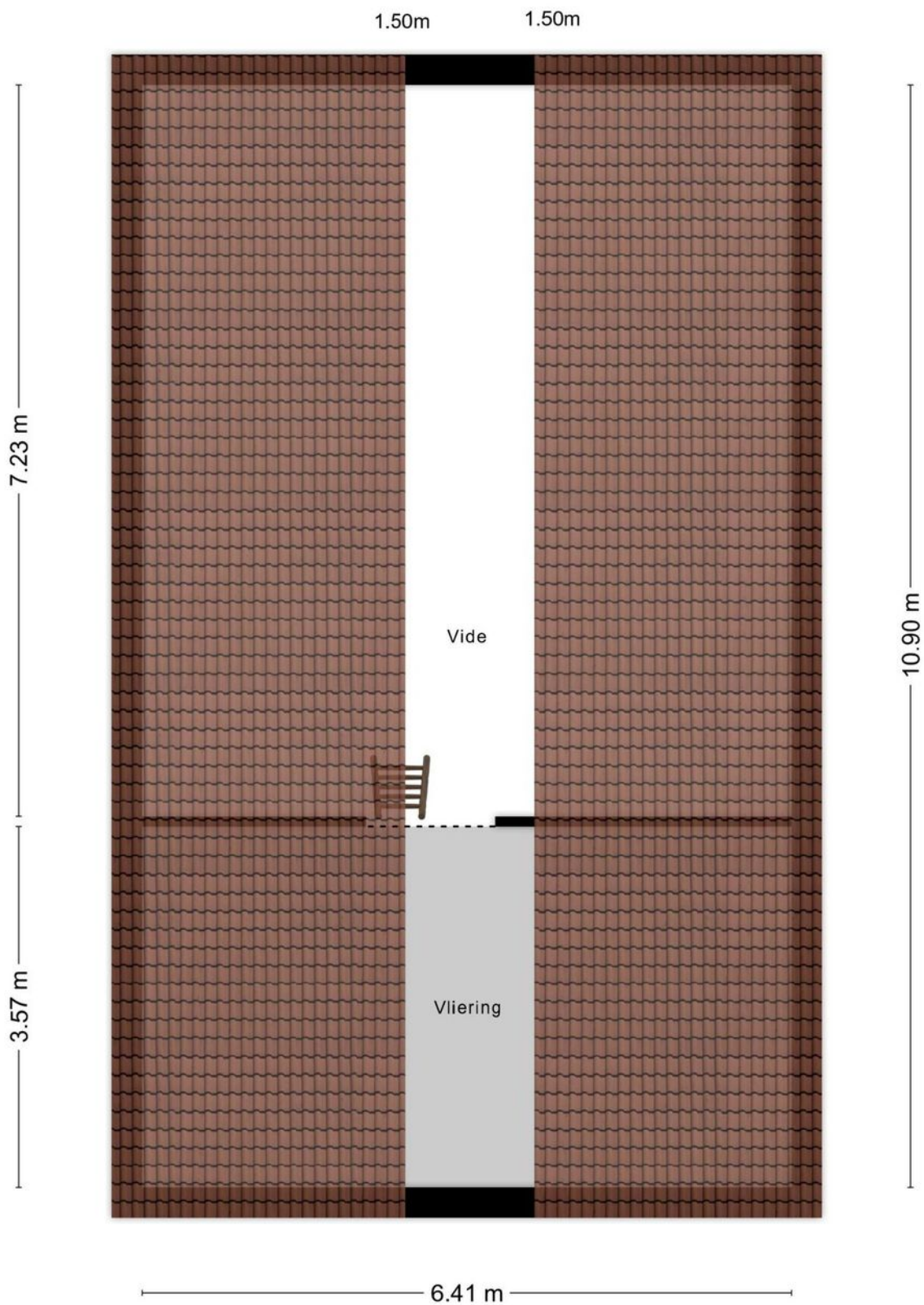


> Plattegrond

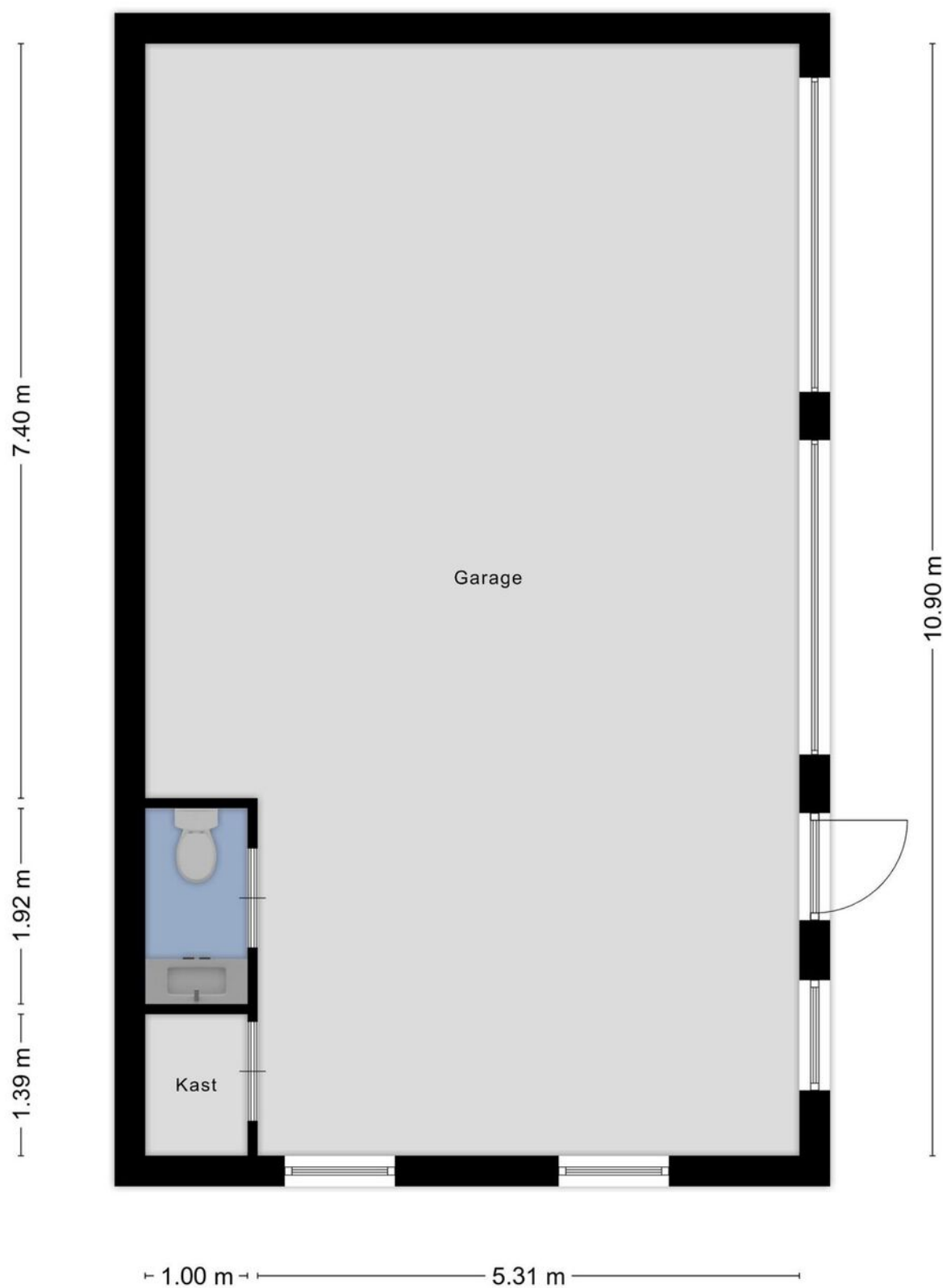


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

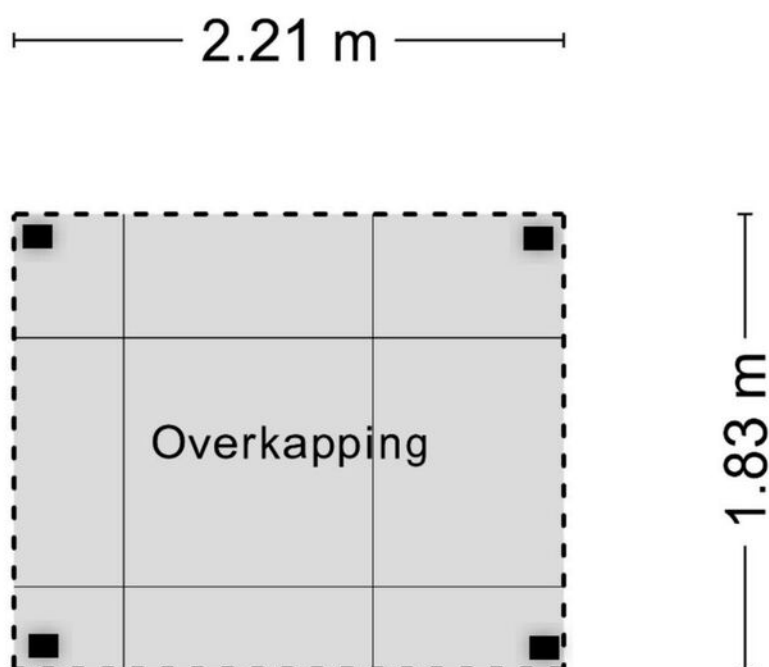
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Harrie van de Venstraat 17



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nistelrode
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	775
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- lampen buiten excl hanglamp	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- koelkast + vriezer in berging		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- losse kast in badkamer		X		
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
buiten hanglamp		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

